Image not found or type unknown

Héritage d'une terre agricole.

Par **ptite bou de chewing gum**, le **29/08/2011** à **17:02**

Mon mari vient d'hériter d'une parcelle agricole de 3500m2 environ avec sa soeur suite au décès de leur mère. Mon mari veut racheter la demi-part de sa soeur avec son accord. Seulement il y a un agriculteur qui a passé un bail oral avec leur mère du temps de son vivant. Il a un droit de préemption dessus et il veut donc empécher cette vente. Le bail oral passé avec la personne décédée est-il toujours valable pour les héritiers? Comment faire pour récupérer cette parcelle?
Merci à celui ou ceux qui pourrait m'aider.

Par **Domil**, le **29/08/2011** à **17:19**

un bail oral est valable s'il y a paiement de loyer (qui dit loyer, dit bail).
Par contre, je ne suis pas sure qu'il y ait droit de préemption du locataire dans ce cas de figure (rachat par co-indivisaire) d'autant que pour cette superficie, ce n'est même pas un bail rural soumis au statut de fermage (attention, à vérifier auprès de la préfecture, la superficie est du ressort de la réglementation locale), donc sauf clause au contrat de bail (et là il n'y en a pas), pas de droit de préemption, bail d'une année, non renouvellement sans avoir de motif légitime, pas d'indemnité d'éviction (il ne faut pas non plus que la parcelle renferme le corps de ferme et que la parcelle soit un élément essentiel de l'exploitatin)

Par **ptite bou de chewing gum**, le **29/08/2011** à **18:06**

Un grand merci Domil. Quelle rapidité! C'est sympa.
Oui, il y a bien paiement de loyer une fois par an. Non, il n'y a aucuns batiments ni animaux sur cette terre, elle est de 3519 M2 exactement.
Où puis-je me renseigner pour ce droit de préemption donc lors du rachat par co-indivisaire?

Le rachat constituerait juridiquement une opération de partage et non une vente
Pas de préemption possible - de quiconque - donc dessus
De plus la superficie rend le terrain non préemptable au fait rural de l ' exploitant fermier preneur en place (absence du statut du fermage)
Le loyer - ou fermage ? - est payé en denrées ou en numéraire ?

Par **ptite bou de chewing gum**, le **29/08/2011** à **18:35**

Il est payé en numéraire puisque ma belle-mère n'étant pas agricultrice

Le paiement en quantité de denrées (au moins 2) même à un non - exploitant agricole est une des obligations caractéristiques des baux à ferme
Tout dépend , Domil , de la fixation de la SMI

Par **Domil**, le **29/08/2011** à **19:04**

Attention sur la superficie, j'ai déjà vu des préfectures donner la limite de 4000m² pour le maraichage, donc certaines ont pu mettre moins.

Par **ptite bou de chewing gum**, le **30/08/2011** à **08:00**

Merci a Domil et a ceux qui me répondent.
Je n'arrive pas à avoir le renseignement sur la surface limite pour le statut de fdermage dans mon département.
J'aurais aussi une autre question: L'agriculteur qui exploite cette parcelle (juste pour du foin), touche la PACC sur cette parcelle. Es-ce-que cela change quelque chose??
Merci

Par **Domil**, le **30/08/2011** à **14:20**

Vous téléphonez à la préfecture ou à la chambre d'agriculture

Par **ptite bou de chewing gum**, le **30/08/2011** à **15:50**

Oui, merci. Je vient de le faire.
Je te remercie.
La chambre d'agriculture m'a renvoyer à la SAFER. Il me confirme que dans mon département, c'est 50 ares pour etre soumis au statut de fermage. Si il y a paiement, il y a fermage,donc il y a paiement,seulement il ne sait pas si le fermage est valable pour cette petite parcelle de 35 ares.
Pouvez vous m'aprendre quelque chose de plus sur cette affaire??

Par **Domil**, le **30/08/2011** à **19:08**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

On vous a donné les conditions pour que ce soit un bail à ferme

[citation]Si il y a paiement, il y a fermage[/citation] s'il y a paiement d'un loyer, il y a bail, nuance.

A priori, d'après ce que vous décrivez, il n'y pas fermage.

Par **ptite bou de chewing gum**, le **30/08/2011** à **19:19**

Tout d'abord merci.Q'appellez vous bail à ferme?

Par **Domil**, le **30/08/2011** à **19:36**

le fermage

Par **ptite bou de chewing gum**, le **30/08/2011** à **20:02**

Alors qu'est ce que le fermage?Est ce le paiement suite à un bail ecrit?Or là,c'est un bail oral.

Par **maryline57**, le **30/08/2011** à **20:54**

Bonsoir,

Avec ma soeur, nous sommes également dans un cas de figure similaire. Nous avons hérité d'un corps de ferme sur 40 ares dans le centre de la France. Ma mère avait autorisé un agriculteur à faire paître ses vaches, sur une portion du terrain. Nous ne nous sommes jamais vraiment souciées de cet "arrangement" jusqu'à maintenant, puisque nous y allions seulement pour les vacances.Je reste perdue quant à ces histoires de fermage..Dans notre cas, il n'existe aucun bail écrit et ma mère n'a jamais touché aucun loyer pour ces terres. Néanmoins, on me dit que les côtisations sociales payées par l'agriculteur à la MSA suffiraient à démontrer qu'un bail oral existe,puisqu'il y aurait mise à dispostion d'un bien avec contrepartie. Qu'en pensez-vous?
Merci d'vance pour votre aide.

La mise à son compte d ' exploitation de la parcelle par l ' agriculteur (avec donc paiement des cotisations sociales MSA) établit son occupation ou son exploitation - qui peut résulter d ' un commodat ou d ' une simple mise à disposition - mais ne prouve pas l ' existence d ' un bail rural verbal (car alors nécessité d ' un fermage effectif)
Le paiement des cotisations n'est pas une contrepartie synallagmatique car ne profite pas au proprio

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **maryline57**, le **31/08/2011** à **09:33**

Merci,

On a donc peut-être une chance de s'en sortir.

Par **ptite bou de chewing gum**, le **01/09/2011** à **11:18**

Bonjour!
C'est encore moi.
Je me suis renseigner et la superficie de notre terre se situe en dessous de celle fixée par l'érreté prefectoral donc l'agriculteur n'a pas de droit de préemption dessus.
Malgré cela, il y a un problème. Il parrait que je ne pourrait pas récupérer ma terre car mon mari et moi ne sommes pas des exploitants agricoles. Donc, faut t'il etre exploitant agricole pour pouvoir récuperer sa terre même si cet agriculteur n'a pas
de droit dessus??
Au secours, je ne sais plus quoi faire!!

Au moins 2 bonnes raisons :
de forme : absence de bail rural acté par écrit , définissant le fermage en quantité de denrées bien qu ' obligatoire dans une convention locative rurale orthodoxe
et de fond quant aux superficies considérées (pas étonnant!) , qui permettent la reprise inconditionnelle par le proprio (déjà dit) , sauf pour bâtir comme l'articule si bien Domil (récupérer n ' est pas pouvoir construire)
Consultez un notaire extérieur au périmètre influençable , pour obtenir un avis objectif (chambre départementale , ou plus loin géographiquement , régionale voire nationale)
Le reste est une affaire de PLU local à consulter
Le mode d ' emploi du droit rural est très simple , mais très lourd d ' emploi (syndicats agricoles très actifs et efficaces)Cependant , pour un simple reboisement en esences locales et agrées par l ' ONF , pas de problème visible

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **12:23**

Qu'appelez-vous "récupérer votre terre" ?
Vous voulez construire dessus ? La vendre ? La louer ? et à qui ?

Par **ptite bou de chewing gum**, le **01/09/2011** à **14:03**

je veux planter des plants de reboisement pour mon usage personnel !
Et donc que l'agriculteur ne la cultive plus.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **14:32**

Je pense, mais **sans la moindre certitude** que vous pouvez. Qui vous a dit que vous ne pouviez pas user de cette terre ?

C'est construire dessus, ça vous ne pouvez pas, sans être agriculteur et faire votre résidence.

Par **ptite bou de chewing gum**, le **01/09/2011** à **17:55**

C'est un technicien de la SAFER qui me dit que je ne peux pas empécher l'agriculteur de l'exploiter faire car je ne suis pas exploitant agricole pour lui enlever mais, après d'autres renseignements de la chambre d'agriculture, vu que cette terre n'est pas soumise au statut de fermage vu sa superficie, elle n'est donc pas soumise a cette réglementation (a vérifié auprès d'un juriste ou un avocat). Je vais devoir faire cela pour avoir plus de poids face au notaire qui nous mène en bâteau depuis le début!
Qu'en pensez-vous???

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **18:04**

Si on veut récupérer une terre louée sous statut de fermage, c'est très dur, et entre autres, le fait d'être agriculteur pour l'exploiter soi-même facilite (mais il y a d'autres contextes favorables).
Par contre, si ce n'est pas un fermage, je ne vois pas le blocage.

Dites, le notaire il est du coin où il y a cette parcelle ? Du village, du bourg ?

Par **ptite bou de chewing gum**, le **01/09/2011** à **18:19**

oui, c'est le notaire de la commune

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **18:37**

Evidemment et le locataire est de la commune, mais vous ? :)

Mais que vient faire le notaire là-dedans ?

Par **ptite bou de chewing gum**, le **01/09/2011** à **18:59**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je vais vous expliquer la situation avec plus de detail en espérant etre claire.C'est une terre en héritage .Donc mon mari et ma belle soeur en sont co-indivisaires,celle-ci est d'accord pour que mon mari lui rachette sa part.Mais le notaire lui a dit qu'il ne pouvait pas lui racheter sans l'accord de l'agriculteur puisqu'ayant un bail oral pour exploiter cette terre (passé avec ma belle mère décédée en janvier 2011) ,il avait un droit de préemption dessus.C'est pour cela que je cherche des informations depuis,puisque je ne connais rien dans les lois agricoles,moi, je l'ai cru bettement!Après avoir téléphonné à cet agriculteur ,il a refusé d'autoriser cette vente,sûr de son droit.L'héritage a été soldé en juilet 2011.Nous sommes tous dans la même commune et le notaire est plus favorable aux agriculteurs!!!!Et en plus il ne veut pas liberer la parcelle même si nous en étions propriétaires.

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **19:11**

Donc suivez le conseil du fantome, et prenez un notaire plus loin pour effectuer la vente d'un des co-indivisaires à l'autre.
Pensez à envoyer, dès maintenant, une LRAR au locataire, signé par les deux co-indivisaires, lui signifiant la fin de la location pour le prochain terme et lui signifier à qui payer le loyer (s'il ne paye plus parce qu'il ne sait pas à qui)

Maintenant, il faut savoir la date de début de bail ... ça va encore être joyeux ça.

[citation]vente d'un des co-indivisaires à l'autre[/citation]
Ah mais non Domil ! Comme je l ' ai déjà dit , ce n ' est pas une vente , mais un partage , avec toutes implications (civiliste , Do ?)
Priorité aux co indivisaires , absence de préemptions externes , libre fixation des valeurs , fiscalité comprimée , etc..... etc.....
Ou autrement dit , liberté contracuelle accrue entre contracteurs privilégiés

Par **ptite bou de chewing gum**, le **01/09/2011** à **19:31**

D'après les renseignement de la chambre d'agriculture,puisque c'est une parcelle de moins de 50 ares(ellle fait que 35 ares 19 ca)je n'est pas à m'occupé de la date du bail orale.J'ai un document de la revue des fermiers que l'on m'a fourni comme preuve ,comme quoi :lorsqu'un bailleur et un preneur ont conclu un bail sur une parcelle sans faire d'ecrit,c'est à dire un bail oral,ce bail est censé être fait pour le temps prévu par l'article 1774 du code civil.Le bail à ferme d'un pré,puisque s'en est un(il récolte du foin en 2 coupes) et de tout autre fonds dont les fruits se recueille dans le cours de l'année ,est censé fait pour un an.Si l'une des parties souhaite mettre fin à la convention à son terme,elle doit donner congé par écrit à l'autre 6 mois au moins avant la fin du bail(article 1775 du code civil)Donc si j'ai enfin bien compris ,je ne m'occuppe pas de la date de début du bail!Mais par contre,s'il ne veut pas prendre ou refuse la lrar?Il parait que 2 mois après la date de présentation,c'est comme ci il avait cette lrar!

Par **ptite bou de chewing gum**, le **02/09/2011** à **18:10**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci à Domil de continuer de me répondre,ainsi qu'à l'inconnu qui ecrit en dessous des messages de Domil.
Je voudrais justement m'adresser à lui pour le message d'aujourd'hui.D'accord pour le fait que c'est un partage donc vente possible entre co-indivisaires (il faut déjà que j'arrive à le faire admettre au notaire!)Mais savez- vous comment je procède pour que l'agriculteur laisse la parcelle?Vous ne me l'expliquez pas.
Est-ce que je fais comme je l'ai marquée à Domil avec l'art 1775 (LRAR 6 mois avant la fin de l'année prochaine donc à présent!!)et l'art 1774 pour la fin des cultures?Ou je ne m'occupe pas des cultures?Réponses attendues vivement ainsi que celle de Domil qui ne m'a pas répondu hier,deux avis qui disent la même chose me réconfortent et me donne un d'espoir.

Par **Domil**, le **02/09/2011** à **18:19**

Oui, il a raison pour le partage.

Pour le bail, il faut envoyer un préavis au moins 6 mois avant le terme du bail (tous les ans), donc le problème est de connaitre la date de ce terme

Par **ptite bou de chewing gum**, le **02/09/2011** à **18:29**

Avez vous lu l'art 1774 du code civil? "est censé fait pour le temps qui est necessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé " moi,j'ai compris que comme c'est un champs où il récolte du foin,une fois la deuxième récolte de foin faite (septembre) donc ,c'est 6 mois avant le mois de septembre 2012!

Par **ptite bou de chewing gum**, le **05/09/2011** à **19:22**

Bonjour. Plus personne ne veut me répondre?

Par **Domil**, le **05/09/2011** à **19:25**

Là, ce que vous citez, c'est pour la durée du bail, pas pour le terme du bail.

Par **ptite bou de chewing gum**, le **05/09/2011** à **19:54**

Excusez moi,je ne comprends pas la différence.
La date du debut du bail serait Janvier 2001 mais je n'ai pas le jour exacte.
Donc,je fait LR AR 6 mois avant Janvier 2013,c'est à dire au 1er Juillet 2012,pour qu'il laisse la parcelle au 31 Décembre 2012.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Est ce que j'ai enfin compris?

Par **ptite bou de chewing gum**, le **07/09/2011** à **11:40**

Bonjour a tout le monde.Desolée,mais personne ne peut me répondre sur les dates?Il faut que je soit totalement sûr avant de me lancer! Merci beaucoup pour tous vos renseignement que vous m'avez déjà donner.

Par **Domil**, le **07/09/2011** à **11:46**

Perso, dans un cas aussi conflictuel, le congé c'est par huissier et dès maintenant

Par **ptite bou de chewing gum**, le **20/12/2011** à **19:23**

Bonjour.Je viens vous donner quelques indications,suite à mon problème.Vus les renseignements que vous m'avez donné,j'ai repris rendez-vous avec le notaire,qui a été obligé d'admettre que je disais vrai,que "je connaissais la loi". Et donc ,il s'est proposé de donner congé du bail à l'agriculteur par LR AR,que celui-ci a signé.Depuis,plus rien,j'attends que le préavis soit terminé pour avoir ma terre.Je vous donnerez la suite et la fin plus tard.J'espère ne pas avoir de mauvaises surprisesdans quelques temps.Et encore un grand merci à vous qui m'avez aidés.

Par **guillemet**, le **04/12/2012** à **20:08**

bonsoir votre cas est tres interessant ...avez vous enfin reussi a recuperer vos terrains ? salutations

Par **ptite bou de chewing gum**, le **05/12/2012** à **16:32**

Bonjour.ça-y est,la terre est enfin à mon mari.Etant donné que ce n'était pas une vente mais une licitation entre frère et soeur,l'agriculteur n'avait rien à dire.De plus,c'était une petite superficie donc cela ne rentrait pas dans le cadre de bail rural soumis au statut de fermage.La superficie est fixée différement suivant les régions.Sur les deux points ,l'agriculteur n'avait rien à dire.Domil avait entièrement raison, un grand merci à lui.Le notaire a été obligé de faire contre son gré en entendant les arguments que je lui évoquais, c'est même lui qui s'est chargé d'envoyer la LR/AR voyant qu'il n'avait pas raison.Il a été drolement estomaqué quand je lui est sortie ""toute ma science avec les textes de loi !!!""lui qui croyait nous rouler.Encore un grand merci pour l'aide apportée.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés